

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet (MD) sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungsarten in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 25% begrenzt.

Nach § 18 BauNVO soll die Firsthöhe in dem MD-Gebiet 9,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, der im rechten Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront führt.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Offene Stellplätze, Garagenvorplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3. Grünordnung

Je angrenzende 100 m² versiegelte Grundstücksfläche sind mindestens 3 Gruppen einheimischer, strauchartiger Laub- bzw. Obstgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gruppen sind artenweise zu pflanzen. Eine Gruppe besteht aus mindestens 3 Stück derselben Art. Die oben genannten Laubgehölze sind in einer Pflanzliste mit ca. 2.000 m² pro Gehölz parkähnlich in die Rasenflächen zu integrieren.

Im südlichen Bereich der Grundstücke, auf dem Grundstück 599 (Weg/ Straße) befindet sich das Gewässer I. Ordnung H 2362 - Lanzwengraben 1 Rohrsheim. Es handelt sich hierbei um einen verrohrten Graben, der aber im Bereich des Plangebietes offen ist. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke wird ein Gewässerschonstreifen von 5,00 m Breite festgesetzt. Für Versiegelungen, Bepflanzungen und sonstige bauliche Maßnahmen in diesem Bereich ist eine Genehmigung nach dem WGL § 83 und 84 einzuholen.

Der im Plangebiet bereits vorhandene Gehölzbestand an den Grundstücksgrenzen ist zu erhalten und durch heimische Obstgehölze zu ergänzen.

Die nicht standortgerechten Nadelgehölze sind schrittweise durch heimische Laubgehölze zu ersetzen.

Bei Abgang sind Laubbäume und Sträucher im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Für die Bepflanzung wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste festgesetzt.

Pflanzliste (geeignete Arten heimischer, standortgerechter Laubgehölze)

Bäume:

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix alba
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Qualität: Hochstamm, H.3xv, 14/16
Quantität: 1 H / 100 m²

Sträucher:

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Fornix spinosa
Sambucus nigra

Qualität: 2xv, 100/125
Quantität: bei aufgelockelter Bepflanzung 5 Sträucher / 20 m²
bei dichter Bepflanzung 10 Sträucher / 20 m²

Obstgehölze:

z.B.
Halbesiedler Jungfarnapfel
Jacob Fischer
Gelters Butterbirne
Nordhäuser Winterapfel
Schneiders Späte Knappekirsche
Tölpelers schwarze Herzkirsche
Nancy Mirabelle

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Brandschutz

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung wird für die Umfassung der Gebäude eine feuerbeständige oder feuerhemmende Bauart und eine harte Bedachung festgesetzt.

Präambel

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3315), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1995 (BGBl. I S. 456) sowie die Gemeindeordnung LSA vom 05.10.1993 (OVBl. S. 658) in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassungen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue-Fallstein hat in seiner Sitzung am 30.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Dedelebener Straße", Gemeinde Aue-Fallstein, OT Rohrsheim gefasst.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ersatzlos gemäß Ortsatzung bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2009. Hier wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Sitzung des Gemeinderates wurde ersatzlos gemäß Ortsatzung bekannt gemacht.

3. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 03.04.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Gemeinde Aue-Fallstein, den 28.12.2009
Bürgermeister

Gemeinde Aue-Fallstein, den 28.12.2009
Bürgermeister

Gemeinde Aue-Fallstein, den 28.12.2009
Bürgermeister

4. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 03.04.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue-Fallstein hat in seiner Sitzung am 31.08.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes "Dedelebener Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Dedelebener Straße", Gemeinde Aue-Fallstein, OT Rohrsheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde Aue-Fallstein hierzu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2009 bis einschl. 20.10.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am 11.09.2009 ersatzlos durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können.

Gemeinde Aue-Fallstein, den 28.12.2009
Bürgermeister

Gemeinde Aue-Fallstein, den 28.12.2009
Bürgermeister

Gemeinde Aue-Fallstein, den 28.12.2009
Bürgermeister

7. Mit Schreiben vom 01.09.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

9. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue-Fallstein hat in seiner Sitzung am 30.11.2009 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Dedelebener Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ist durchzuführen.

10. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes "Dedelebener Straße", Gemeinde Aue-Fallstein, OT Rohrsheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde Aue-Fallstein hierzu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2009 bis einschl. 21.12.2009 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung sowie Angaben dazu, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am 01.12.2009 ersatzlos durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können.

8. Mit Schreiben vom 01.09.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes "Dedelebener Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht aufgefordert.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

11. Mit Schreiben vom 01.12.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

12. Mit Schreiben vom 01.12.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

13. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue-Fallstein hat am 22.12.2009 die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft und die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 13.01.2010 mitgeteilt worden.

14. Der Gemeinderat der Gemeinde Aue-Fallstein hat in seiner Sitzung am 22.12.2009 den Bebauungsplan "Dedelebener Straße", Gemeinde Aue-Fallstein, OT Rohrsheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderen wettbewerbsfähigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

15. Der Bebauungsplan "Dedelebener Straße", Gemeinde Aue-Fallstein, OT Rohrsheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

16. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Dedelebener Straße", Gemeinde Aue-Fallstein, OT Rohrsheim, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2009 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Aue-Fallstein bekannt gemacht worden.

17. Innerhalb von einem Jahr wurde keine Verletzung von den in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften noch Mängel des Abwägungsvorgangs geltend gemacht.

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000 des Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Aue - Fallstein
Gemarkung: Rohrsheim
Flur: 4 und 11
Stand der Planung: August / 2009
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am: 09.04.2009
Aktenzeichen: AS-6157/09

Rückwirkende Bekanntmachung
Der Bebauungsplan "Dedelebener Straße" der Ortschaft Rohrsheim wurde im Anbitt am 30.06.2025 rückwirkend 19.01.2010 in Kraft gesetzt.
Osterwieck, den 15.07.2025

Planzeichnerklärung

(gemäß Planzeichen- und Baunutzungsverordnung von 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Grabenbereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Darf für Grundstückszufahrten auf einer Länge von max. 8,00 m unterbrochen werden:
- lockere Bepflanzung (B-Sträucher / 20 m)

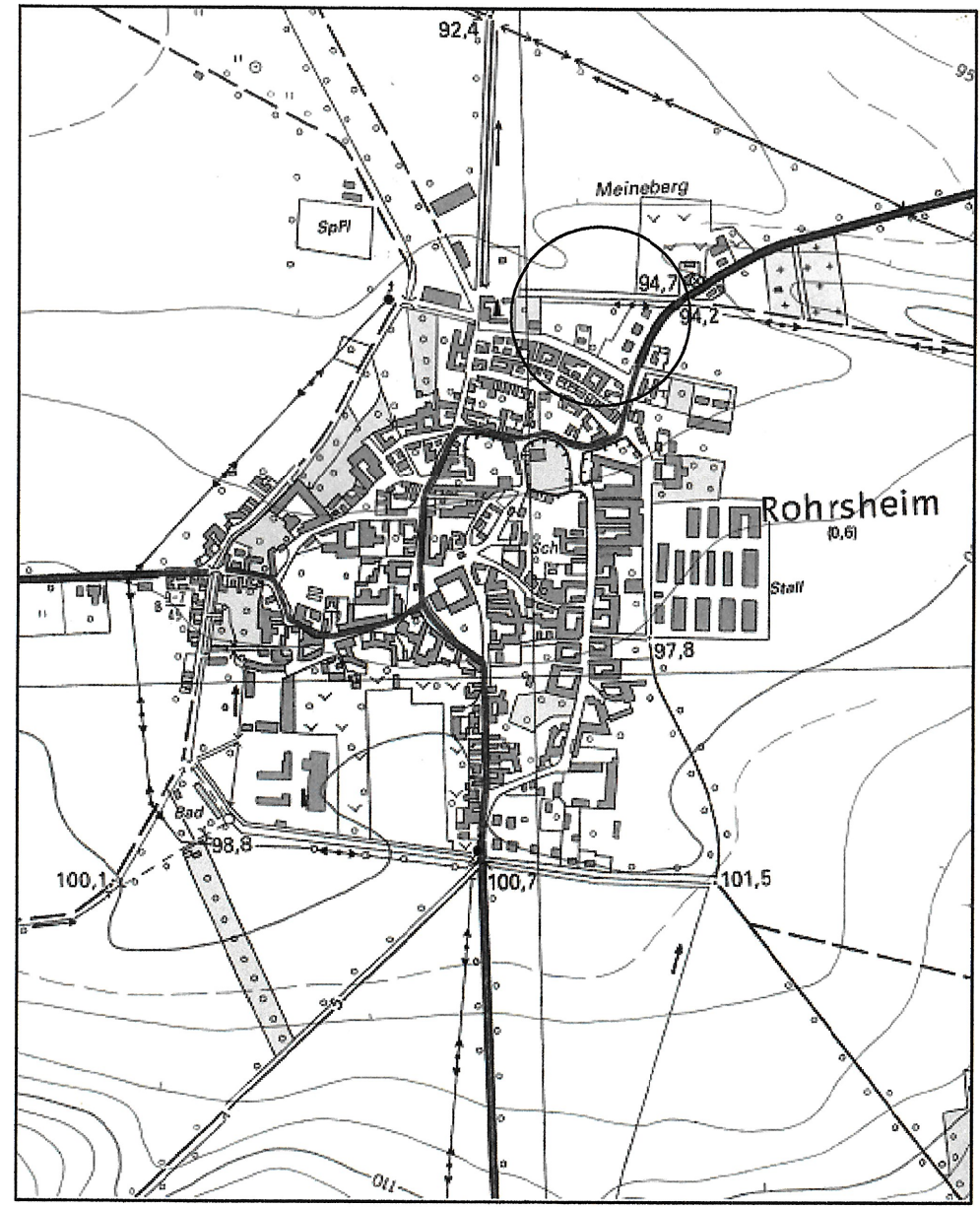
Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

15. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene Gebäude

Gewässerschonstreifen



Kartengrundlage: Auszug aus der Topogr. Karte 1:1000 Blatt Nr. N-52-142-C-4

Ausgabedatum: 1992

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am: 06.04.2009
Aktenzeichen: AS-6158/09